



Vorlage Nr. 308/2018

öffentlich

STADT **LIPPSTADT**

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Stöcker
Telefon: 02941 980-417

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtentwicklungsausschuss	22.11.2018
Rat	10.12.2018

TOP	<p>Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 320 Hörste „Am Sandberg,, und 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren hier: a) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung b) Feststellungsbeschluss c) Satzungsbeschluss</p>
------------	---

Beschlussvorschlag

- a) Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 2) des Bebauungsplanes Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ und zur 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Hörste „Am Sandberg/Herlar“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu (Anlage 3) werden beschlossen.
- b) Die 186. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ (Anlage 4) wird beschlossen. Der Begründung und dem Umweltbericht (Anlage 5 und 8) wird zugestimmt.
- c) Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ (Anlage 5) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung und dem Umweltbericht (Anlage 7 und 8) wird zugestimmt. Sie werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

- Anlage 1: Protokoll des Bürgergespräches vom 06.07.2017
- Anlage 2: Anregungen der Behörden und TöB / Öffentlichkeit
- Anlage 3: Abwägungstabelle
- Anlage 4: Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 5: Begründung Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Bebauungsplan
- Anlage 7: Begründung
- Anlage 8: Umweltbericht

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
-------------------------------------	---	----	------	------------	---	---

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein

Sachdarstellung

Planungsziel und Verfahren

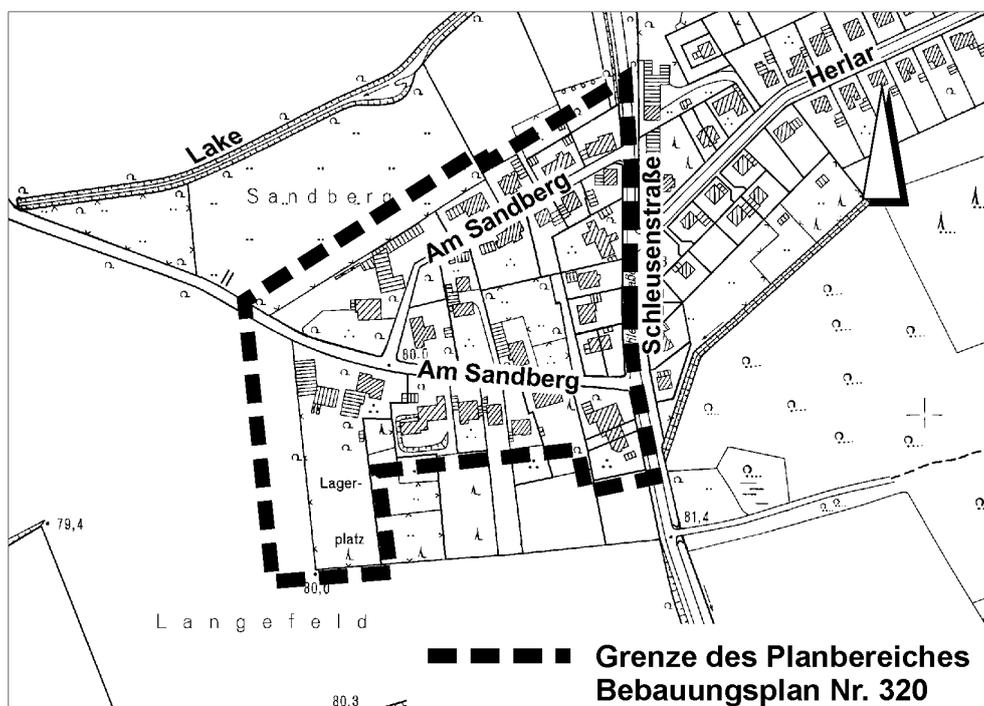
Westlich der Schleusenstraße im Stadtteil Hörste sind in einem durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsbereich zwei gewerbliche Betriebe vorhanden, die nicht in den Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes passen. Es handelt sich hierbei um die an der Straße Am Sandberg ansässigen Unternehmen Büttner Tiefbau GmbH und Garten- und Landschaftsbau Köhler.

Diese Gemengelage bedeutet für die benachbarte Wohnbebauung und die Gewerbebetriebe eine erhöhte gegenseitige Rücksichtnahme, aber auch Einschränkungen bei der weiteren Entwicklung.

Zur Sicherung der o. g. ansässigen Betriebe, zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse sowie letztendlich Planungssicherheit für die Zukunft zu erhalten sollte im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Am 24.11.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 320 Hörste „Am Sandberg“ aufzustellen und das parallel erforderliche 186. Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen.

Ziel der Planung ist es die Gemengelageproblematik langfristig zu entschärfen und dabei den vorhandenen Betrieben langfristig benötigte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.



Inhalt des Bebauungsplanes

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, um die Ansiedlung weiterer, nicht wohngebietsverträglicher Betriebe zu verhindern. Grundsätzlich wären damit die vorhandenen Gewer-

betriebe auf den Bestandsschutz beschränkt. Um deren Interessen angemessen zu berücksichtigen, soll für die Betriebe Köhler und Büttner eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen. Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässigerweise errichteter Betriebe, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich unzulässig würden, können so ausnahmsweise oder allgemein zugelassen werden. Den Betrieben soll damit in angemessenem Umfang eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung.

Bedingt durch die räumliche Enge - die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bieten keinen weiteren betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten – wurden zur Arrondierung auch angrenzende Außenbereichsflächen mit in Anspruch genommen.

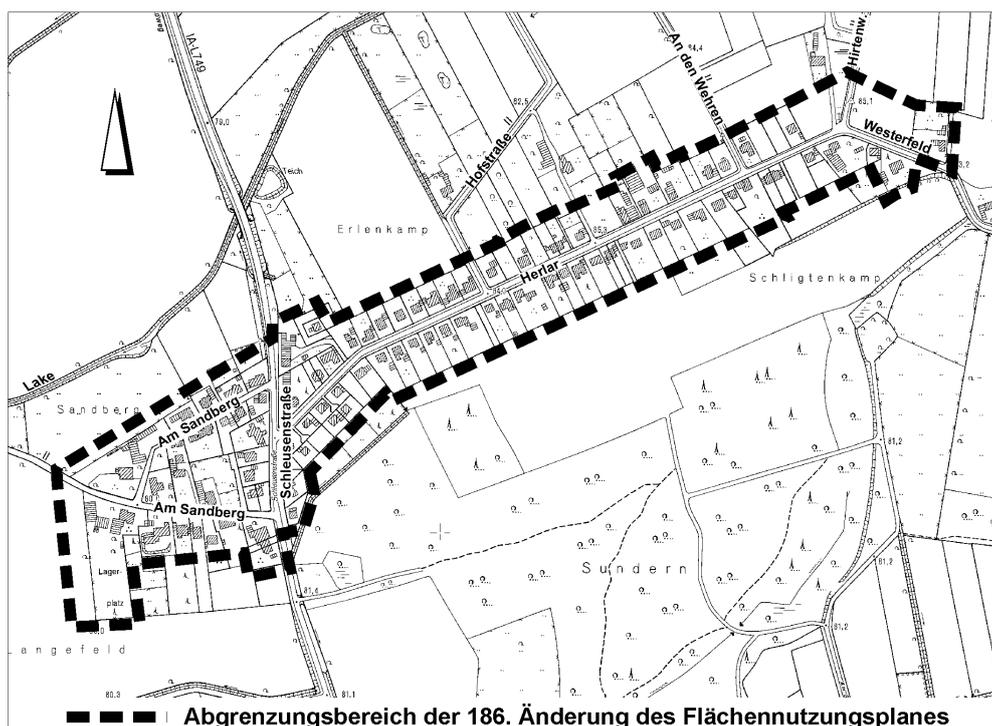
Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Siedlungsbereich Herlar nördlich des Stadtteiles Hörste ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Für den Siedlungsbereich Herlar gilt seit dem 22.12.2007 die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung Nr. 16 Hörste „Herlar“. Sie legt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Baugesetzbuch fest.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt soll der Bereich der § 34er Satzung einschließlich angrenzende Grundstücksflächen - zur Arrondierung der betrieblichen Grundstücke - mit einbezogen und zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurde mit Schreiben vom 03.05.2017 seitens der Bezirksregierung Arnsberg bescheinigt, dass die vorgesehene 186. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt Hörste Am Sandberg/Herlar an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LIPIG) NRW angepasst ist.



Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB wurde als Bürgergespräch am 06.07.2017 in der Heimatstube in Hörste durchgeführt. In diesem Bürgergespräch wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen dargestellt. Der Diskussionsverlauf ist im Einzelnen aus dem beigefügten Protokoll des Bürgergespräches (Anlage 1) ersichtlich.

In der Zeit vom 28.03.2018 bis zum 27.04.2018 wurde die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen Anregungen ein, die entsprechend berücksichtigt wurden. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen ist als Anlage 3 der Vorlage beigefügt.

Anschließend wurde der Planentwurf einschließlich der Begründung vom 04.07.2018 und Umweltbericht in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 21.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden durch die Bezirksregierung Arnsberg und dem Kreis Soest Hinweise bzw. durch betroffene Grundstückseigentümer Anregungen (Anlage 2) vorgebracht.

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sind als Tabelle aufgearbeitet in Anlage 3 beigefügt. Die Tabelle enthält Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen.

Änderungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt wird gebeten dem Rat der Stadt Lippstadt die Zustimmung zu den aufgeführten Beschlüssen zu empfehlen. Der Rat der Stadt Lippstadt wird darum gebeten die aufgeführten Beschlüsse zu fassen.